LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN
18. Wahlperiode

Drucksache **18/22148**

17.11.2026

Antrag

der Fraktion der FDP

Der fette Staat darf Eigentum nicht im Weg stehen – für ein Volk aus Eigentümern statt Volkseigentum

I. Ausgangslage

Wer eine Wohnung vermietet, übernimmt Verantwortung. Für Menschen, die ein Zuhause suchen. Für Gebäude, die gepflegt und modernisiert werden müssen. Und für die eigene Zukunft. Gerade private Kleinvermieter investieren häufig einen erheblichen Teil ihrer Ersparnisse in eine Wohnung, um für das Alter vorzusorgen. Sie tragen wirtschaftliche Risiken und bieten anderen Menschen ein Zuhause. Viele Mietverhältnisse bestehen seit Jahrzehnten. Kleinvermieter kennen ihre Mieter persönlich und erhöhen vergleichsweise selten die Miete.

Kleinvermieter sind keine Gegner der Mieter, sondern wichtige Partner. Denn die Ursache der Wohnungskrise liegt auf der Hand: In vielen Städten suchen mehr Menschen ein Zuhause, als Wohnungen verfügbar sind. Wer niedrige Mieten will, muss die Zukunft umarmen. Wir müssen dafür sorgen, dass mehr Wohnungen entstehen und sich Bauen und Vermieten wieder lohnen.

Das Engagement von Kleinvermietern verdient daher Anerkennung und Respekt. Doch ausgerechnet in einer Zeit, in der auch in Nordrhein-Westfalen dringend neue Wohnungen benötigt werden, geraten Vermieter unter politischen Druck. Statt das Vermieten zu erleichtern, erleben sie Misstrauen und zusätzliche Regulierung. Außerdem wird aktuell das Privateigentum an Immobilien wieder in Frage gestellt.

Dabei ist der Traum von den eigenen vier Wänden besonders für junge Menschen ein wichtiges Lebensziel. Laut der Studie der Friedrich-Naumann-Stiftung “Jugend ohne Eigentum” wünschen sich 72,7% der Menschen zwischen 18 und 35 Jahren, ein Haus oder eine Wohnung zu besitzen. Wer im Eigentum lebt, ist laut der Studie glücklicher und zufriedener. Zudem kann die Bildung von Wohneigentum die Akzeptanz der sozialen Marktwirtschaft erhöhen und Vermögensungleichheit reduzieren.
Gleichzeitig wird für immer mehr Menschen in Nordrhein-Westfalen dieser Traum unerreichbar. Nicht, weil sie zu wenig arbeiten oder sparen, sondern weil der fette Staat ihnen Steine in den Weg legt. Laut dem Kiel Institut für Weltwirtschaft muss die heutige Generation fast 14 Jare für das Eigenkapital einer Immobilie sparen, das ist doppelt so lange wie ihre Eltern. Das liegt in Nordrhein-Westfalen auch an der hohen Grunderwerbsteuer von 6,5 Prozent – bundesweiter Höchstsatz. Bei einer Immobilie für 400.000 Euro kassiert der Staat allein 26.000 Euro. Hohe Baukosten, immer neue Vorschriften und langwierige Genehmigungen erschweren den Eigentumserwerb zusätzlich.

Datum des Originals: 17.11.2026/Ausgegeben: 17.11.2026

SPD schürt Misstrauen zwischen Mietern und Vermietern

Unsere Rechtsordnung schützt Mieter zu Recht vor erheblichen Wohnungsmängeln und rechtswidrigem Verhalten durch Vermieter. Der Mieterschutz wird auch von der Rechtsprechung durchgesetzt. Interessenvertretungen wie beispielsweise der Mieterschutzbund informieren und unterstützen. Der Großteil der Mietverhältnisse basiert aber auf gegenseitigem Vertrauen und kommt ohne Rechtsstreitigkeiten aus.

Leider droht die SPD NRW, das Vertrauen zwischen Vermietern und Mietern nachhaltig zu beschädigen. Unter der Behauptung berechtigten Mieterschutzes werden alle Vermieter unter Generalverdacht gestellt. Damit setzt die SPD im anstehenden Landtagswahlkampf auf maximale Konfrontation. Statt Mieter und Vermieter aber gegeneinander auszuspielen, sollte Politik beide Seiten zusammenbringen und für mehr Investitionen in den Neu- und Ausbau von Wohnung sorgen.

Berliner Vergesellschaftungspläne: Sozialismus statt Wohnungsbau

In Berlin wollen Linke, Grüne und SPD große private Wohnungsbestände vergesellschaften. Das Thema wird dort also noch einmal auf einer anderen Eskalationsstufe politisch debattiert und beantwortet. Kritiker sehen darin einen sozialistischen Enteignungskurs und einen weitreichenden Angriff auf private Eigentumsrechte. Grundlage wäre Artikel 15 des Grundgesetzes, der als Instrument in der Geschichte der Bundesrepublik noch nie angewendet wurde. Es steht zu befürchten, dass die Berliner Entscheidungen aber auch Nachahmer in Nordrhein-Westfalen finden.

Dabei schafft die Sozialisierung bestehender Wohnungen keine einzige zusätzliche Wohnung. Stattdessen drohen milliardenschwere Entschädigungszahlungen, den finanziellen Spielraum für Neubau, Modernisierung und Infrastruktur erheblich einzuschränken. Dass der Staat grundsätzlich der bessere Vermieter wäre, ist ebenfalls keineswegs erwiesen.

Besonders schwer wiegt der drohende Vertrauensverlust. Schon die Ankündigung der Vergesellschaftungspläne zeigt Wirkung: Wohnungsunternehmen stellen Investitionen zurück, internationale Investoren überdenken ihr Engagement. Wer über Jahrzehnte Kapital in Wohnraum bindet, braucht verlässliche Eigentumsrechte statt politischer Enteignungsdebatten. Ohne Vertrauen und private Investitionen wird die Wohnungsnot nicht gelöst.

CDU und Grüne in Nordrhein-Westfalen belasten Vermieter

Auch die schwarz-grüne Landesregierung setzt seit Amtsantritt auf zusätzliche Eingriffe in privates Eigentum: Mit dem nun geplanten so genannten „Faires-Wohnen-Gesetz“ können Kommunen weitreichende Befugnisse gegenüber Eigentümern nutzen. Dazu gehören die Übernahme von Immobilien, die Treuhandverwaltung und als äußerstes Mittel auch die Enteignung. Gegen verwahrloste Problemimmobilien muss der Staat wirksam vorgehen können. Doch solche Eingriffe müssen eng begrenzt, verhältnismäßig und rechtssicher sein. Der Schutz des Eigentums darf dabei aber nicht unter die Räder geraten. Hinzu kommt ein weiterer Kritikpunkt: Um das neue Gesetz anzuwenden, müssten die Kommunen viele neue Stellen schaffen und Rücklagen für Entschädigungen bilden. Damit würde der Staat noch fetter.

Schon bei der Mietpreisregulierung haben CDU und Grüne den falschen Weg eingeschlagen. Zu März 2025 weiteten sie die Anwendung strikter Mietregulierungen von 18 auf 57 Kommunen aus. Dort gelten insbesondere die Mietpreisbremse, eine abgesenkte Kappungsgrenze und verlängerte Kündigungssperrfristen. Mehr Wohnraum für die dringend Wohnungssuchenden entsteht dadurch aber nicht.

Gerade Kleinvermieter, denen ihre vermietete Wohnung als Altersvorsorge dient und die Modernisierungen aus Mieteinnahmen finanzieren, brauchen jedoch verlässliche Rahmenbedingungen. Wer ihnen die wirtschaftliche Planung erschwert und moderate Renditen vorenthält, riskiert, dass notwendige Investitionen ausbleiben und die bislang überwiegend vertrauensvolle Partnerschaft torpediert wird.

Unser Ziel: Ein Volk aus Eigentümern statt Volkseigentum

Nordrhein-Westfalen braucht einen anderen Kurs. Statt Vermieter einem Generalverdacht auszusetzten, Eigentum infrage zu stellen und Mieten immer stärker zu regulieren, muss die Politik Investitionen erleichtern.

Die Wohnungskrise wird nicht durch einen immer fetteren Staat gelöst, sondern durch mehr Wohnungen. Wer Mieter entlasten will, muss private Investitionen in den Wohnungsbau unterstützen, die Rahmenbedingungen für Eigentumserwerb erleichtern und Eigentum schützen.

II. Beschlussfassung

Der Landtag beauftragt die Landesregierung,

- sich auf Bundesebene entschieden für rechtliche Regelungen gegen die Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände und deren zwangsweise Überführung in Staatseigentum einzusetzen;
- die landesrechtliche Anwendung der Mietpreisbremse, der abgesenkten Kappungsgrenze und der verlängerten Kündigungssperrfrist zu beenden sowie sich auf Bundesebene gegen weitere Mietpreisregulierungen und einen bundesweiten Mietendeckel einzusetzen;
- die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen schrittweise von 6,5 zunächst auf 5 Prozent zu senken, um den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern und private Investitionen zu fördern. Perspektivisch ist der Steuersatz auf die ursprünglich geltenden 3,5 Prozent abzusenken;
- die Wohnnebenkosten durch die Einführung eines einfachen, flächenbasierten Grundsteuermodells zu senken;
- für faire und transparente Abwassergebühren zu sorgen und ungerechtfertigte Mehrfachbelastungen durch einen doppelten Inflationsausgleich verhindern;
- im Landesentwicklungsplan genügend Flächen für Baugrund auszuweisen und den 5-Hektar-Grundsatz zu streichen sowie den Degressionspfad für Kies und Sand zu beenden, der Beton, Mörtel, Putz und Asphalt verteuert;
- Kommunen bei einer aktiven Bodenpolitik zu unterstützen und die Mobilisierung von Konversionsflächen sowie ungenutzten oder untergenutzten Landesflächen für den Wohnungsbau zu beschleunigen;
- nach Schaffung der erforderlichen bundesrechtlichen Voraussetzungen mindestens 25 öffentliche Pilotbauvorhaben nach dem Gebäudetyp E für einfaches Bauen in Nordrhein-Westfalen zu initiieren und deren Auswirkungen auf Baukosten, Bauzeiten und bauliche Qualität wissenschaftlich evaluieren zu lassen;
- sich auf Bundesebene für einfachere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bei energetischen Sanierungen und altersgerechten Umbauten privat vermieteter Wohnungen einzusetzen;
- das digitale Genehmigungsverfahren schnell und vollumfänglich bis März 2026 in allen Kommunen einzuführen (Bauportal.NRW) samt einer KI-gestützten Vorprüfung. Die Kosten dafür trägt das Land.

- ein landesweites kommunales Benchmarking für Baugenehmigungsverfahren einzuführen, das die Verfahrensdauer anhand einheitlicher und vergleichbarer Kennzahlen transparent macht, erfolgreiche Verwaltungspraktiken sichtbar werden lässt und gezielte Verbesserungen ermöglicht;

Henning Höne
Marcel Hafke
Angela Freimuth
Alexander Steffen
Ralf Witzel

und Fraktion